

## 第3部 地方都市のまちづくり

### 第1章 加古川市のまちづくり

#### 第1. マスタープラン等の法的枠組み・・・資料①

##### 1. マスタープラン

- |                     |   |         |
|---------------------|---|---------|
| ① 1997 (平成9年) 10月策定 | } | 前回レジメ参照 |
| ② 2004 (平成16) 年改定   |   |         |
| ③ 2011 (平成23) 年改定   |   |         |
| ④ 2017 (平成29) 年改定   |   |         |

##### 2. 上位計画

- (1) 加古川市総合基本計画 (2016 (平成28) 年3月改定)
- (2) 東播都市計画区域マスタープラン (2016 (平成28) 年3月改定)
- (3) 加古川市まち・ひと・しごと創生総合戦略 (2015 (平成27) 年10月策定)

##### 3. 加古川市景観まちづくり条例 (1998 (平成10) 年9月)

##### 4. 立地適正化計画

2021 (令和3) 年7月31日現在、立地適正化計画について具体的な取り組みを行っているのは594都市。このうち、398都市が立地適正化計画を作成・公表。

加古川市では、2020 (令和2) 年7月から【加古川市都市計画マスタープラン改定及び加古川市立地適正化計画策定業務】公募型プロポーザルを実施中。

#### 第2. 加古川駅周辺地区まちづくり構想 (2021 (令和3) 年6月策定)

対象区域は加古川駅周辺の概ね半径1kmの範囲

#### 第3. 「棋士のまち 加古川」(VS 高槻市)

市民はどこまで知ってるの？

### 第2章 地方都市のまちづくりあれこれ

#### 第1. 兵庫、和歌山など関西2府4県

⇒ 野菜、果樹など品種改良

兵庫県西宮市は都市緑化推進・・・資料②

#### 第2. 明石市

・泉房穂市長 (弁護士) の特色ある政策 やさしい社会を明石から 子育て支援

→ 悲願の人口30万人達成

#### 第3. 西宮市

- ・甲陽園目神山町景観重点地区 景観形成基準に間口緑視率
- ・村上春樹文学をいかに取り込むか？

#### 第4. 高槻市

“将棋の聖地”将棋会館を移転 ふるさと納税の活用

#### 第5. 北海道、札幌市

- ・ニセコをはじめ、外国資本による土地の買い占め、再開発、過疎地対策 etc.
- ・駅前ビル 撤退続き滞納19年・・・資料③
- ・人口増も人口減も増収の怪・・・資料④

### 第3章 坂和の実践にみる再開発の成否あれこれ

#### 第1. 大阪阿倍野

⇒ 大失敗

#### 第2. 津山

⇒ 大成功から暗転

「後始末に追われる地方都市の再開発－空き床にサテライトオフィスー【津山市アルネ】」

『区画・再開発通信』No.624 2021年12月)・・・資料⑤

#### 第3. 徳島（混迷を深める徳島新町西地区再開発）

1. 「徳島、権利変換計画認可せずの後」(『区画・再開発通信』No.610 2020年10月)
 

・・・資料⑥
2. 再開発にひとこと第145回「中止となった再開発事業の費用は誰がどの程度負担すべきか」
 

(『再開発コーディネーター』2021 No.213)・・・資料⑦
3. 「首長の『ちゃぶ台返し』は合法か」
 

(『日経アーキテクチャ・ウェブサイト』2017年11月15日)
4. 2021年7月 徳島市が遠藤前市長に約4億6000万円の損害賠償請求
5. 2022年1月27日 内藤佐和子市長 リコール署名開始 「独善的な市政運営」

#### ■事業の撤退から損害賠償請求事件の和解までの経緯

2016(平成28)年3月	新町西地区市街地再開発事業の白紙撤回を公約に掲げていた遠藤氏が市長に当選、4月 市長就任
2016(平成28)年6月	市は新町西地区市街地再開発事業から撤退する方針を表明
2018(平成30)年8月	再開発組合が損害賠償の請求を裁判所に提訴
2020(令和2)年4月	内藤市長就任
2020(令和2)年5月	一審判決 徳島市に対し損害賠償金の支払いを命じる判決
	損害賠償金 約3億6,000万円
	遅延損害金相当額 約7,000万円
	合計 約4億3,000万円 双方とも控訴

2020（令和2）年11月 裁判所が双方に対し4億1,000万円の和解金額案を提示  
 2021（令和3）年4月8日 和解が成立

**第4章 所有者不明土地・空き家問題**

- ・所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（所有者不明土地特措法）（平成30年法律49号） 2018（平成30）年6月6日成立
- ・所有者不明土地特措法 改正案 2022（令和4）年2月4日閣議決定  
 所有者不明土地の活用促進、土地管理の適正化、地域の体制強化・・・**資料⑧**
- ・空き家問題・・・**資料⑨**

**第5章 この法律（立法）に注目！その賛否は？日弁連は反対声明！**

- ・重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律（重要土地利用規制法） 2021（令和3）年6月16日制定 ……**資料⑩～⑫**



**《どんな法案？》**  
 法案は安全保障上重要な施設や国境に關係する離島の機能を妨害する行為を防止するというのが、その目的です。自衛隊やアメリカ軍基地、海上保安庁の施設、それに原子力発電所など重要インフラ施設のうち、政府が安全保障上重要だとする施設の周囲おおむね1キロ、また国境に關係する離島を「注視区域」というものに指定します。その区域内の土地や建物の所有者、借りている人の、国籍や利用実態を調査します。日本人、外国人問わず対象になります。必要に応じて報告を求め、応じない場合、罰則を科す規定もあります。また特に重要とする施設周辺や離島は、「特別注視区域」に指定し、調査に加え一定面積以上の土地や建物を売買する際は、事前の届け出を義務づけます。電波妨害など不正行為が明らかになれば、中止するよう勧告、従わない場合、罰則を伴う命令を出します。一方で、措置は必要最小限にすることも規定されています。



### 《法案の必要性は？》

政府は、なぜ法整備が必要だとしているのでしょうか。それは、自衛隊基地周辺などで外国資本による土地の購入が明らかになり、長年、安全保障上の懸念が指摘されてきたことがあります。長崎県の対馬市にある海上自衛隊の基地では、隣接する土地を韓国資本が購入したことが10年以上前に明らかになっています。

また北海道の新千歳空港近く、航空自衛隊の基地にも近い森林は中国資本が購入したことがわかっています。

北海道では、資産保有などを理由に中国を中心に外国資本が購入する森林が年々増えていて、北海道の調査で、おとし末時点で3000ヘクタール近くと、5年前に比べておよそ2倍となっています。北海道は、毎年政府に対し、安全保障上重要な施設周辺の土地の取得や利用を規制するよう求めています。

こうした規制は、海外でも進められています。政府の調査によりますと、アメリカでは去年、軍事施設近くの外国資本による不動産購入について大統領に取引を停止する権限が付与されました。オーストラリアや韓国では区域によって外国人が一定額以上の土地を取得する場合には、事前許可を得る必要があります。イギリスでも事前申告を求める法改正が進んでいるということです。

菅総理大臣は、今の国会の施政方針演説で、「経済安全保障の確保に政府一丸で取り組む」と述べ、法整備に意欲を示しました。中国の台頭によって、武力を使わず経済力で争う、「経済安全保障」が国内外で注目される中、政府・与党は、今の国会での成立を目指す方針です。

## 第6章 まちづくりの各種キーワード

### 第1. 人口減と地方都市消滅

- ・人口減少

人口減少 政治の責任で対策を進めよ・・・資料⑬

「敬老」の町、若者Uターン 兵庫・多可、多世代住宅を促進区・・・資料⑭

- ・人口増と外国人移住者の活用

人口減 行政を効率化・・・資料⑮

- ・「集住率」の拡大は？ 地方都市再生のカギ？

「集住」滋賀・宮城が先行 自治体の3割どまり・・・資料⑯

- ・所有者不明土地の拡大 ゼロ円物件の拡大・・・資料⑰

### 第2. その他

- ・連携中枢都市再開発法 生活圏重視 人口流出を狙う・・・資料⑱

## 第7章 コロナによるまちづくりの価値観の転換

→ リアルの制約、オンラインによるつながり、ロボットやAIの活用、バーチャル空間、仮想空間  
・・・資料⑲

c.f. 中国では「元宇宙」(メタバース、バーチャル空間)

→ コロナ禍でのまちづくりの変容

- ・テレワークの普及と複数拠点居住 (デュアルライフ)

在宅勤務の拡大、校外居住、二重生活、都市からの脱出

住宅サブスク・・・資料⑳

- ・企業の地方への本社移転

テレワークの定着 (パソナが本社を淡路島へ。その功罪は?)